

Notitie vooroverleg Chw bestemmingsplan Eemfront

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op 28 september 2022 is het conceptontwerp van het Chw bestemmingsplan Eemfront toegestuurd aan diverse instanties. Daarbij zijn zij verzocht om in het kader van artikel 3.1.1 Bro, uiterlijk 27 oktober 2022 te reageren op het plan. Wij gaan ervan uit dat de instanties die niet gereageerd hebben, instemmen met de inhoud van het conceptontwerp bestemmingsplan.

Het conceptontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de volgende vooroverlegpartners:

- SIESTA
- SGLA
- Stichting Vrienden van de Eemhaven
- Veiligheidsregio Utrecht
- Provincie Utrecht
- Regionale uitvoeringsdienst Utrecht
- Stedin
- Ondernemersvereniging van ondernemers aan de Eem
- Gasunie
- Waterschap Vallei en Veluwe
- Bewonerscommissie Jericho

We hebben een aantal reacties ontvangen. Deze worden in deze notitie kort behandeld en waar noodzakelijk/wenselijk voorzien van een gemeentelijke reactie (cursief).

De vooroverlegreacties

Van SIESTA, de Veiligheidsregio Utrecht en Stichting vrienden van de Eemhaven is een vooroverlegreactie ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Van de overige vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen.

SIESTA

1. SIESTA is van mening dat er veel meer onderdelen zijn die voor behoud, herbestemming en restauratie in aanmerking komen en ziet deze graag opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het betreft:
 1. de rood metalen afsluitbalk met afdichtingrubbers met links en rechts (twee) hefboomhandels, nog gelegen tussen “Kadegebouw 1” en “Fabrieksgebouw 1”
 2. betonnen latei van “Kadegebouw 2” met in reliëf logo “Farbwerk”, met jaartallen 1879-1967
 3. letters “ Spullemannen”
 4. naambordjes ‘Nauta’ en ‘Bronswerk’
 5. twee droogkasten
 6. elektrische maalmolen op bordes met stortkokers.

Reactie gemeente:

Om aandacht te vestigen op de door SIESTA benoemde onderdelen, voegen we hierover tekst toe aan paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer is voornemens de aangegeven onderdelen te behouden en waar mogelijk terug te brengen in de nieuwe ontwikkeling. Zo is de betonnen latei van kadegebouw 2 reeds zorgvuldig verwijderd en opgeslagen.

2. SIESTA wordt graag betrokken bij de restauratie/herplaatsing en bij de wijze van conservering en bewaring van de onder punt 1 genoemde onderdelen.

Reactie gemeente:

We geven de opmerking door aan de initiatiefnemer en de architect.

3. SIESTA pleit wederom voor herstel in de oude staat van de schoorsteen, in combinatie met het op metselen van radiaalstenen met markante kop.

Reactie gemeente:

We geven de opmerking door aan de initiatiefnemer en de architect.

Veiligheidsregio Utrecht

1. Onduidelijk is of gegarandeerd kan worden dat na vaststelling van het bestemmingsplan de overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten beperkt is tot een periode van 3 jaar. Daarom wordt geadviseerd om de aanpassing van de omgevingsvergunning van Remondis af te ronden vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Eemfront

Reactie gemeente:

Momenteel wordt gewerkt aan de aanpassing van de omgevingsvergunning van Remondis. Deze aanpassing moet de procedure nog doorlopen. Daarom is het niet met zekerheid te zeggen dat de procedure voor de aanpassing van de omgevingsvergunning van Remondis is afgerond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De wet biedt echter de mogelijkheid om tijdelijk, voor een periode van maximaal 3 jaar, af te wijken van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Van die mogelijkheid maken we daarom gebruik. Binnen die 3 jaar is ofwel de omgevingsvergunning van Remondis aangepast ofwel is Remondis verhuisd naar een andere locatie en komt de externe veiligheidscontour te vervallen.

2. Geadviseerd wordt om te beoordelen of de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:11) over de hittewerende coating op tankwagens met LPG van invloed is op het bestemmingsplan Eemfront.

Reactie gemeente:

De verkoop van LPG bij dit tankstation wordt beëindigd. Momenteel lopen daar gesprekken over met de eigenaar van het tankstation. De verkoop van LPG zal feitelijk worden beëindigd maar ook de vergunning met betrekking tot de verkoop van LPG wordt ingetrokken en het bestemmingsplan wordt aangepast door de 'veiligheidszone LPG' te verwijderen en de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aan te passen naar 'verkooppunt

motorbrandstoffen zonder lpg'. Vanaf dat moment zullen er ook geen tankwagens met LPG meer rijden naar het tankstation.

Wanneer de verkoop van LPG exact wordt beëindigd is nog niet duidelijk maar de verwachting is dat dit in de eerste helft van 2023 zal zijn. Dit is ruim voordat de woningen op de locatie Eemfront worden gebouwd en in gebruik worden genomen.

3. Geadviseerd wordt om de tekst op p.68 van de toelichting met betrekking tot de hoogte van het groepsrisico aan te passen.

Reactie gemeente:

De tekst zal worden aangepast omdat in 2023 de verkoop van LPG wordt beëindigd.

4. Geadviseerd wordt om de tekst op p. 69 van de toelichting ten aanzien van het invloedsgebied van het spoor aan te passen. Behalve gewonden kunnen er ook doden vallen bij een giftige wolk en ongunstige windrichting.

Reactie gemeente:

De tekst in de toelichting wordt aangepast.

5. De detailbeoordeling van de bluswatervoorzieningen vindt plaats aan de hand van de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente:

Over de omgevingsvergunning die gelijk met het bestemmingsplan Eemfront in procedure wordt gebracht is inmiddels contact geweest met de Veiligheidsregio Utrecht. Enkele aanpassingen zijn, op verzoek van de Veiligheidsregio, doorgevoerd in de omgevingsvergunning.

Stichting vrienden van de Eemhaven

1. De inschrijving

De raad heeft niet ingestemd met het ontwerp. De raad heeft ingestemd met de verkoop van het WAR terrein. Vervolgens is het ontwikkelplan door het college vastgesteld op 12 september 2017. En op basis daarvan is de koopovereenkomst gesloten. De raad is daarover alleen geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (2017-092). Een inhoudelijke discussie over het bouwplan heeft niet plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

Na de procedure over de verkoop van het WAR terrein en de vaststelling van het ontwikkelplan door het college heeft de raad het plan en aantal keren gezien en besproken. De inhoudelijke discussie met de raad over het plan heeft plaatsgevonden in het kader van de procedure over het bestemmingsplan. De eerste keer was bij het vaststellen van de startnotitie en de modelkeuze voor het bestemmingsplan 'Kop van Isselt, deelgebied 1 Geldersestraat' op 12 juni 2018. Daarna is dit plan nog een aantal keren inhoudelijk besproken en heeft de raad het vastgesteld op 21 april 2020. Vervolgens is dat plan in de beroepsperiode vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Eemoever als publieke ruimte

- a. In het bestemmingsplan is geen aandacht geschonken aan de motie over de fietsroute langs de Eem (raadsvergadering van 12 juni 2018 en punt 2 van motie 2022-013M).

Reactie

gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4 aandacht besteed aan de fietsroute door het plangebied en de verschillende moties en amendementen hierover. Motie 2022-013M ontbreekt inderdaad in de toelichting van het bestemmingsplan. De motie gaat over de uitvoering en financiering van de bovenwijkse, bovenplanse en overige voorzieningen voor Langs Eem en Spoor. In punt 2 van de motie wordt aandacht gevraagd voor enkele aantrekkelijke en conflictvrije (snel) fietsverbindingen en wandelpaden, waaronder een fietspad langs de Eem.

Naar aanleiding van de motie is er intensief overleg geweest tussen Initiatiefnemer, de raad en de supervisor van de Kop van IJssel. De route die nu opgenomen is in het ontwerp is daarvan het resultaat.

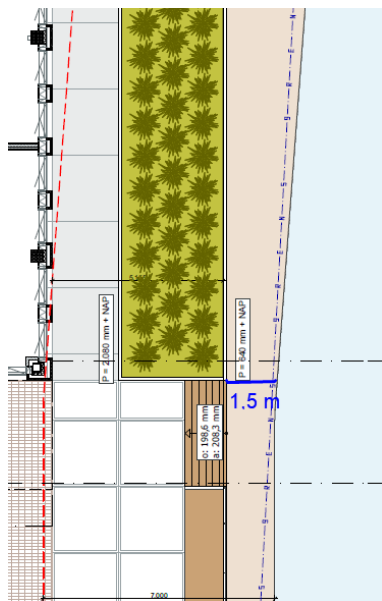
We zullen de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aanpassen.

- b. Er is geen sprake van een doorlopend publiek toegankelijk pad langs de Eem:
- vanwege de versmalling bij blok 2 en de toevoeging van een plantenperk. De route is op die plek te smal (1 a 1,5 meter breed);

Reactie gemeente:

Er is sprake van een doorlopende, publiek toegankelijk, route langs de Eem. Deze route loopt over de kade. De kade van Eemfront sluit aan de zuidzijde aan op de bestaande kade ter hoogte van de Kleine Koppel. De route wordt vervolgd over de betonnen verharding, in de richting van de insteekhaven en loopt langs de nieuwbouw en het industrieel erfgoed. Deze route heeft een minimale breedte van 2 meter.

Langs de kade komt een lager gelegen vlonderdeel, dit is een verblijfsruimte welke wordt aangelegd boven het water om de relatie tussen de Eem en Eemfront te versterken. Dit vlonderdeel heeft een minimale breedte van 1,5 meter (zie de onderstaande afbeelding).



De minimale breedte van een voetpad is 1,2 meter volgens de richtlijn die de gemeente gebruikt (richtlijn 'Voetpaden voor iedereen'). In het plan Eemfront is de route over de

kade minimaal 2 meter breed en het lager gelegen vlonder is minimaal 1,5 meter breed. Dit voldoet aan de richtlijn.

- de route lijkt doodlopend vanwege deze inrichting;

Reactie gemeente:

De hoofdroute loopt over de kade en langs de industriële bebouwing en heeft een minimale breedte van 2 meter. Op een lager niveau is langs het water een vlonderdeel toegevoegd met een minimale breedte van 1,5 meter. Bij kadegebouw 2 heeft het vlonderdeel een breedte van 1,5 meter maar dit betekent niet dat de route doodlopend lijkt. Bij kadegebouw 2 bevindt zich op het hoger gelegen deel van de kade groen. Op deze plek moet onder langs het water worden gelopen over het vlonderdeel. Of de route moet worden vervolgd door het gebied Eemfront langs de industriële bebouwing. Voorbij kadegebouw 2 kan weer zowel over de kade als over het vlonderdeel worden gelopen. Op onderstaande impressie is dit te zien.



- dit is niet conform de ideeën die de SVE heeft over een jaagpad of openbare route langs de Eem;

Reactie gemeente:

Zoals op bovenstaande impressie is te zien is er sprake van een route langs het water. Deze route is niet overal even breed en de inrichting van de route is niet overal hetzelfde. Ook in het ontwikkelkader voor de Kop van Isselt is een route langs de Eem opgenomen. Bij de verdere uitwerking van de plannen in de Kop van Isselt zal dus aandacht zijn voor een route langs de Eem.

- vanwege de smalle doorgang is in verband met de veiligheid een hek langs de oever nodig;

Reactie Gemeente:

Volgens de door de gemeente gebruikte richtlijn 'Voetpaden voor iedereen' is de minimale breedte van een voetpad 1,2 meter. Aan deze maat wordt voldaan omdat de kade minimaal 2 meter breed is en het lager gelegen vlonderdeel minimaal 1,5 meter breed.

- Er is geen duidelijkheid gegeven over de indeling van de oever langs de nieuw ingetekende zijarm van de Eem.

Reactie gemeente:

De mogelijke zijarm van de Eem, de overbrugging daarvan en de invulling van de kade aan de noordzijde daarvan zijn geen onderdeel van het voorliggende plan maar van de uitwerking van de Kop van Isselt.

In het ontwerpboekje voor Eemfront is een impressie gegeven van een mogelijke invulling van de noordzijde van het plangebied. Deze invulling zal worden uitgewerkt zodra het deel van de Kop van Isselt dat aan de noordzijde van het plangebied ligt ook nader is uitgewerkt. Op die plek in de Kop van Isselt komt het Eempark.



De aansluiting op de Eem aan de noordzijde van het plangebied is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan maar van het ontwikkelkader Kop van Isselt. In het ontwikkelkader Kop van Isselt is hiervoor een schets opgenomen. Ook daarin is nog geen uitwerking opgenomen van de inrichting van het Eempark, de aansluiting op de Eem en de kades daarvan.

Het ontwikkelkader Kop van Isselt wordt verder uitgewerkt in een uitwerkingsvoorstel. Daarin zal ook een nadere uitwerking worden opgenomen voor het gebied aan de noordzijde van het plangebied Eemfront waar het Eempark komt. De inrichting van de oever in het plangebied Eemfront zal daarop worden afgestemd evenals op het ontwerp van de bebouwing van kadegebouw 3 in het plan Eemfront. Voor dit gebouw wordt in een later stadium een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

- c. De SVE verzoekt de indeling van de Eemoever zodanig aan te passen, dat dit een doorgaande (loop-) route vormt vanuit de stad in de richting van het buitengebied, met een natuurlijke verlenging langs de oever van de rest van de (Kop van) Isselt, zoals nu gepland. Hiervoor zal ook moeten worden gekeken naar een overbrugging van de ingetekende zij-arm van de Eem, nu ingetekend aansluitend aan, dan wel als onderdeel

van, het Eemfront terrein.

Reactie gemeente:

Een reactie op de opmerkingen over de route langs de Eem is gegeven onder punt b.

De mogelijke zijarm van de Eem, de overbrugging daarvan en de invulling van de kade aan de noordzijde daarvan - het Eempark - zijn geen onderdeel van het voorliggende plan maar van de uitwerking van de Kop van Isselt. In het ontwikkelkader voor de Kop van Isselt is in een schets al een voetgangersbrug opgenomen naast de fietsbrug (zie onderstaande afbeelding uit het ontwikkelkader Kop van Isselt).



De suggestie voor het aanleggen van de voetgangersbrug in het verlengde van de route langs de Eem zal worden meegenomen in het uitwerkingsvoorstel voor de Kop van Isselt.

3. Het bouwplan en kadegebouwen

- a. In het oorspronkelijk ontwerp bestonden alle kadegebouwen uit 5 lagen. Vanwege de hindercirkel van Remondis waren in kadegebouw 3 geen woningen mogelijk. Daarom is kadegebouw 2 opgehoogd tot 9 bouwlagen en heeft kadegebouw 3 een gemengde bestemming gekregen.

Reactie gemeente:

Kadegebouw 2 is niet opgehoogd omdat er geen woningen mogelijk waren in kadegebouw 3. Kadegebouw 2 is opgehoogd omdat de gemeente de ontwikkelaar heeft gevraagd om sociale huurwoningen toe te voegen aan het plan, terwijl dat niet noodzakelijk was omdat het Deltaplan wonen is vastgesteld nadat het ontwikkelplan voor de locatie Eemfront is vastgesteld. De initiatiefnemer heeft sociale huurwoningen aan het plan toegevoegd maar in plaats van het plan verder te verdichten door het toevoegen van bebouwd oppervlak is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor gekozen om kadegebouw 2 op te hogen.

- b. De hindercirkel verdwijnt over enkel jaren. Daarom is er geen noodzaak om kadegebouw 2 op te hogen.

Reactie gemeente:

Zoals bovenstaand al is aangegeven is kadegebouw 2 niet opgehoogd vanwege de

hindercirkel van Remondis.

- c. De 'fabrieksgebouwen' (kadegebouw 2 is 31 meter hoog) zijn hoger dan de bijbehorende schoorsteen (20 meter hoog). Dit is merkwaardig.

Reactie gemeente:

De locatie Eemfront wordt getransformeerd met behoud van enkele industriële gebouwen en elementen. De schoorsteen is een element dat wordt behouden. Dit betekent niet dat de nieuwe gebouwen niet hoger mogen worden dan de schoorsteen. De schoorsteen heeft een plek in het gebied die zichtbaar is vanaf de Eem via een doorkijk tussen kadegebouw 2 en kadegebouw 3 en heeft een prominente plek in de Fabrieksstraat.



Zicht op de schoorsteen vanaf de Eem



Zicht op de schoorsteen vanuit de Fabrieksstraat

- d. De samenhang met de te behouden fabrieksgebouwen ontbreekt geheel.

Reactie gemeente:

De locatie Eemfront wordt getransformeerd met behoud van industriële gebouwen en elementen. De fabrieksstraat met onder andere de schoorsteen kent elementen die aan de historie refereren. In het binnengebied hangt een sterke sfeer van het oorspronkelijke industriële karakter door behoud van diverse elementen en de gekozen materialisatie.

Het plan zoals het er nu ligt is ontworpen op basis van het ontwikkelplan voor de locatie waarin destijds is gezocht naar een ensemble van het oude industriële erfgoed en de nieuwe ontwikkelingen. Er is bewust gekozen voor een nieuwe tijdslaag welke een dialoog aan gaat met het oude.

- e. Door de hoge bebouwing (31 meter) reduceert de Eem, die in deze bocht al smal is, helaas visueel tot een nog smaller watergang.

Reactie gemeente:

Met de transformatie van industriegebied naar een gemengd woon-werk gebied verandert ook de relatie van de bebouwing met de Eem. De bebouwing langs de Eem wordt intensiever. Niet alleen ter plaatse van Eemfront maar langs de hele Eem vanuit het stadscentrum tot aan de noordzijde van Kop van Isselt. De Eem loopt nu voor een groot deel langs het industrieterrein en er wordt weinig gebruik gemaakt van de

belevingswaarde van de Eem. Dit is in het eerste deel na het stadscentrum al veranderd met de ontwikkeling van het Eemplein. Maar ook de ontwikkeling van De Nieuwe Stad en de Kop van Isselt, waarin Eemfront ligt, zal zorgen voor een sterkere relatie tussen de Eem en de bebouwing aan de Eem. De bebouwing zal zich veel meer gaan richten op de Eem, op diverse plekken kan worden gewandeld langs de Eem en wordt waar dat mogelijk is ingezet op toegankelijke (groene) kades.

Dit betekent inderdaad dat er visueel veel gaat veranderen. Maar dit betekent geenszins dat de Eem wordt gereduceerd tot een smalle watergang. Juist de nieuwe bebouwing op deze plek zorgt voor een accent, waardoor de bocht in de Eem wordt benadrukt.



Oude situatie Eemfront



Nieuwe situatie Eemfront

- f. In de Hoogbouwvisie van de gemeente staat op pagina 22 onderaan dat “het gebied langs de Eem, vanaf de Koppelpoort tot de samenkomst met het Valleikanaal, als ‘Kwetsbaar Gebied voor Hoogbouw’ wordt aangemerkt”. “Hoogbouw wordt hier niet aangemoedigd”. Dat wil zeggen dat een maximum van 15 m hier uitgangspunt is.

Reactie gemeente:

In die Hoogbouwvisie zijn gebieden en lijnen in de stad aangegeven waar de gemeente hoogbouw aanmoedigt (Ja, mits gebieden). Alle gebieden langs de Eem tot aan de Zwaikom, dus inclusief ‘Langs Eem en Spoor’ (Wagenwerkplaats, Trapezium, Eemplein, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt) zijn ja-mits gebieden. Daar is dus hoogbouw mogelijk. Van hoogbouw wordt gesproken in de Hoogbouwvisie vanaf 9 t/m 16 lagen. De Hoogbouwvisie geeft aan dat in deze gebieden hoogbouw kan bijdragen aan de ambities van Amersfoort en een identiteit aan het gebied kan geven. Uitgangspunt bij realisatie is wel dat de hoogbouw een toegevoegde waarde dient te hebben. Tegelijkertijd is het gebied direct aan de Eem een kwetsbaar gebied voor hoogbouw vanwege de beleving van de Eem waardoor hier voorzichtigheid is vereist. Met de Hoogbouweffectrapportage zijn de gevolgen van de hoogbouw op deze locatie in beeld gebracht. De hoogbouw aan deze zijde, in de bocht van de Eem, benadrukt de loop van de Eem. De hoogbouw heeft meer positieve dan negatieve effecten op de omgeving en levert een kwalitatieve bijdrage aan de omgevingsaspecten. Daarnaast sluit het plan Eemfront aan bij de schetsen en plannen die zijn gemaakt voor de aangrenzende gebieden, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt waarbij gezien de ligging nabij de binnenstad en het stationsgebied een stedelijk karakter wordt nagestreefd.

- g. Samengevat maakt de SVE bezwaar tegen de toegestane hoogte van maximaal 31 meter langs de Eem, die bovendien met vrijstelling van artikel 16 met 10% kan worden verhoogd tot ruim 34 meter.

Reactie gemeente:

Onder punt f zijn we al ingegaan op de bouwhoogte van kadegebouw 2 in relatie tot de Hoogbouwvisie. Maar Eemfront is ook onderdeel van de Kop van Isselt. En de Kop van Isselt is onderdeel van Langs Eem en Spoor. Langs Eem en Spoor is een gebied waar de gemeente binnenstedelijke groei wil concentreren, waar een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid passend is en die een goede ontsluiting per openbaar vervoer heeft met een openbaarvervoerknooppunt. Hier kan hoogbouw bijdragen aan de ambities van Amersfoort en een identiteit aan het gebied geven. Eemfront sluit aan bij deze ambities van het grotere ontwikkelingsgebied Langs Eem en Spoor.

Omdat er nu via de coördinatieregeling met het ontwerpbestemmingsplan ook het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning voor een deel van het gebied ter inzage wordt gelegd zullen we de vrijstellingsregeling in artikel 17, lid 1 (Afwijken van de bouwregels) aanpassen zodat deze niet meer van toepassing is op de gebouwen die onderdeel zijn van de huidige aanvraag omgevingsvergunning. De hoogtes in de omgevingsvergunning komen overeen met de hoogtes in het bestemmingsplan. De vrijstelling laten we wel in stand voor de gebouwen waar op een later moment een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd, kadegebouw 3, kavel Z en het tiny house. Bij het uitwerken van het ontwerp voor die gebouwen kan het nodig zijn om af te wijken van maten en percentages voor bijvoorbeeld een effectievere indeling van een gebouw.

4. Ondanks de inzet van velen in verder overleg laat het huidige voorstel helaas weinig nieuwe aanpassingen zien waaruit zou kunnen blijken dat wordt getracht tot een voorstel te komen waar de hele stad Amersfoort troost op kan zijn.

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer en haar architect hebben een duurzaam en divers programma gerealiseerd met een hoge ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Door de ontwikkeling blijft belangrijk industrieel erfgoed behouden en wordt weer toegankelijk gemaakt voor de stad. De inzet van velen heeft gezorgd voor een ruimere functionele invulling van de verschillende gebouwen zodat de bijdrage aan de stad groter is dan voorheen.

Het ensemble van oud en nieuw, samen met het diverse programma - werken, wonen en gemengde functies - zijn een belangrijke toevoeging voor de stad. De gemengde functie biedt ruimte voor de creatieve industrie, horeca en ateliers.

We weten dat niet iedereen zich kan vinden in het ontwerp. Het is vrijwel niet mogelijk om een plan te ontwerpen waar iedereen achter staat. Als gemeente hebben we de belangen afgewogen. In eerste instantie wordt door de ontwikkeling een gebied dat jaren afgesloten was voor de stad weer doorwaadbaar en bereikbaar gemaakt. Er wordt met deze planontwikkeling een substantieel aantal woningen en werkplekken gecreëerd. Er wordt groen toegevoegd en er worden maatregelen getroffen ten aanzien van klimaatadaptatie. Er wordt industrieel erfgoed behouden en gerestaureerd, waarin vervolgens gemengde functies een plek kunnen krijgen die daarmee een bijdrage leveren aan de stad. Het parkeren wordt voor het grootste deel ondergronds opgelost. De Eem wordt verbonden aan de langzaamverkeerroute, die wordt doorgetrokken naar de rest van de Kop van Isselt en richting het buitengebied. Eemfront vormt een schakel tussen De Nieuwe Stad en Kop van Iselt.

Alles bij elkaar kan de gemeente instemmen met het ontwerp zoals dit er ligt. Het ontwerp sluit aan bij de schetsen en plannen die zijn gemaakt voor het omliggende gebied, waaronder De Nieuwe Stad en de Kop van Isselt.